

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

Traumhaus mit großem Garten in Neugraben-Fischbek



Objekt-Nr. OM-296113

Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Mario Richter
Telefon: 0159 1987215

Obenburger Stieg
21147 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	805,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	216,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt mit wunderschön geschnittenen hellen Räumen und viel Platz. Das Objekt verfügt über zwei Stockwerke mit insgesamt 216 qm Wohnfläche (124 qm im Erdgeschoss und 91,6 qm im ersten Stock). Zudem ist das Haus voll unterkellert und hat einen Spitzboden, womit ca. 150 qm Nutzfläche hinzukommen.

Das Haus wurde im Jahr 1991 von der Firma Viebrockhaus für die heutigen Eigentümer errichtet und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Das Grundstück umfasst 805 qm und beherbergt einen wunderschön angelegten Garten und eine praktische Doppelgarage.

Beim Betreten des Hauses beeindruckt der offene Eingangsbereich mit der geschwungenen Treppe. Durch eine Flügeltür treten Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Direkt neben dem Essbereich finden Sie die Küche, die ebenfalls viel Platz zum gemeinsamen Speisen und Beisammensein bietet. Die Einbauküche ist in gutem Zustand und bietet Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, einen Herd mit Ceran-Kochfeld, sowie eine Mikrowelle.

Direkt neben dem Essbereich liegt der Wintergarten, der sich an zwei Seiten vollständig öffnen lässt. Vom Wintergarten und Essbereich treten Sie hinaus auf die große Terrasse, von wo aus Sie den Blick in den schönen Garten genießen. Vor dem Essbereich ist ein Teil der Terrasse überdacht. Hier können Sie Sommerabende entspannt ausklingen lassen und gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden veranstalten, sogar, wenn das Wetter in Hamburg einmal nicht ganz mitspielen sollte.

Im ersten Stock finden Sie drei Zimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Dachschrägen verleihen dem ersten Stock eine gemütliche Atmosphäre.

Das Haus ist voll unterkellert. Die Räume des Kellers sind hell und lassen sich gut nutzen. Im Keller finden sich zwei Hobbyräume, ein kleinerer Vorratsraum, ein Waschraum, ein Raum mit eingebauter Sauna der Firma Klafs und einer Dusche, ein WC, ein Raum für Fahrräder, sowie der Heizungsraum. Das Haus ist mit einer effizienten Gas-Heizung ausgestattet. Ein Energieausweis liegt vor.

Der Garten ist schön angelegt mit einem Mix aus pflegeleichten Rasenflächen und üppig ausgestatteten Beeten. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und weitere Abstellmöglichkeiten. Zudem bietet ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Gartenmöbel.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem:

- Großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer im ersten Stock
- Zwei Vollbäder, ein Gäste WC im Erdgeschoss
- Rollläden im gesamten Erdgeschoss
- Vollunterkellert. Sehr helle, große Kellerräume, die gut nutzbar sind
- Sauna im Keller
- Großzügige Sonnenterrasse Süd-West-Ausrichtung
- Großer, wunderschön angelegter Garten
- Doppelgarage mit elektrischem Toröffner
- Regenwasserauffangananlage und eigene Brunnen im Garten

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt im beliebten Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek. Der Stadtteil ist vor allem als familienfreundlich, naturnah und sehr lebenswert bekannt. Man findet hier eine gute Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So ist die Hamburger Innenstadt schnell sowohl mit dem Pkw wie mit der S-Bahn zu erreichen. Die Autobahnen A1, A7 sind unmittelbar in der Nähe.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Sportmöglichkeiten sind sehr gut und in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Stadtteil bietet einen tollen Mix aus allen Annehmlichkeiten der Weltstadt Hamburg und ruhigem Wohnen im Grünen.

Das Haus liegt am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse; Verkehrs- und sonstiger Lärm sind daher kein Thema. Direkt nördlich des Hauses (30 Meter Luftlinie) liegt ein großes Naturschutz- und Naherholungsgebiet mit Seen, Feldern und vielen Wegen, die zum Spazieren und Fahrradfahren einladen. Direkt hinter dem Haus biegen Sie ins Grüne ab und sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten im Alten Land.

Die Lage und Anbindung des Hauses ist ideal: Alles was Sie an Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Nahverkehr, KiTas, Schulen, Ärzten, Dienstleistungen wie Post, Frisör, oder sozialen Einrichtungen benötigen findet sich nur wenige Minuten entfernt.

Konkrete haben Sie folgende Annehmlichkeiten:

- Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs sind mit 400 Metern Entfernung in wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- Ebenfalls in fußläufiger Entfernung finden Sie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus – und S-Bahn)
- Ein Ärztezentrum mit befindet sich in 1.200 Metern ebenfalls gut fußläufig erreichbar und bietet Allgemeinärzte, Internisten, Kinderarzt, Zahnarzt, Orthopäde, Frauenarzt und eine Apotheke
- Mehrere schöne und großzügige Spielplätze liegen in der näheren Umgebung
- Verschiedene KiTas, Grundschulen und auch weiterführende Schulen (wie das renommierte Gymnasium Süderelbe) sind nicht weit. Die Schulen sind für Kinder gut erreichbar
- In der Umgebung finden sich mehrere Sportvereine mit einem großen Angebot für Jung und Alt
- Im Zentrum von Neugraben bekommen Sie alles was Sie brauchen. Neben zahlreichen Geschäften gibt es eine Schwimmhalle, eine öffentliche Bücherhalle und an drei Tagen in der Woche (Dienstags, Donnerstags und Samstags) bekommen Sie auf dem Wochenmarkt in Neugraben alles was Sie für Ihr kulinarisches Wohlergehen wünschen können

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Frontansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Eingangsbereich/ Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wintergarten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Zimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss

Exposé - Galerie

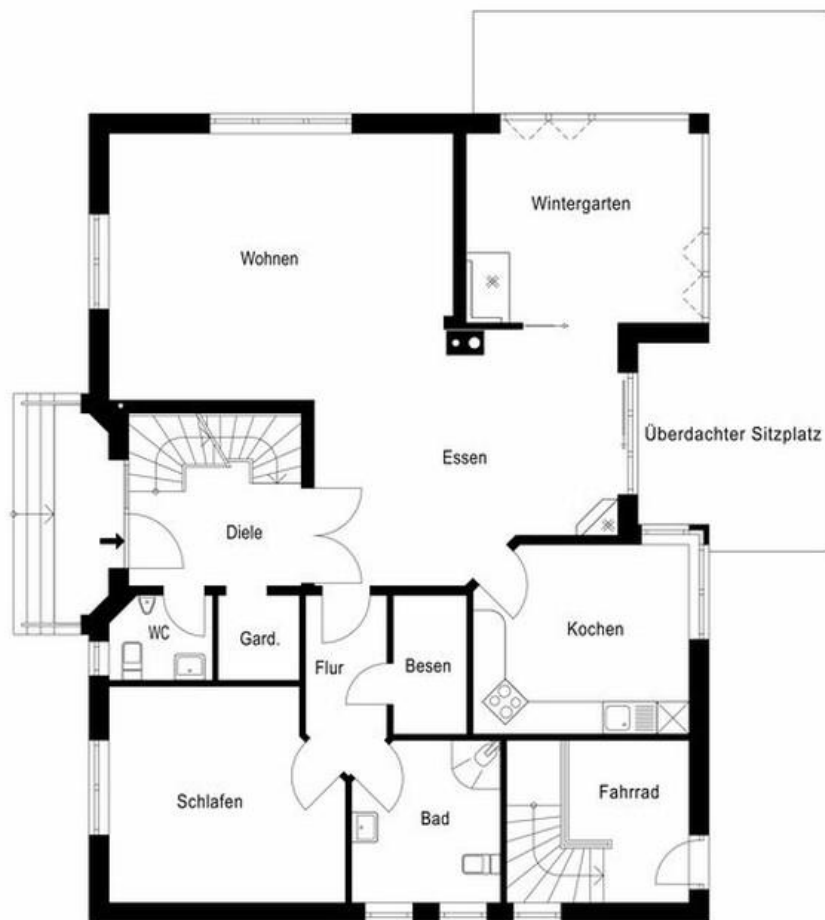


Hobbyraum im Keller



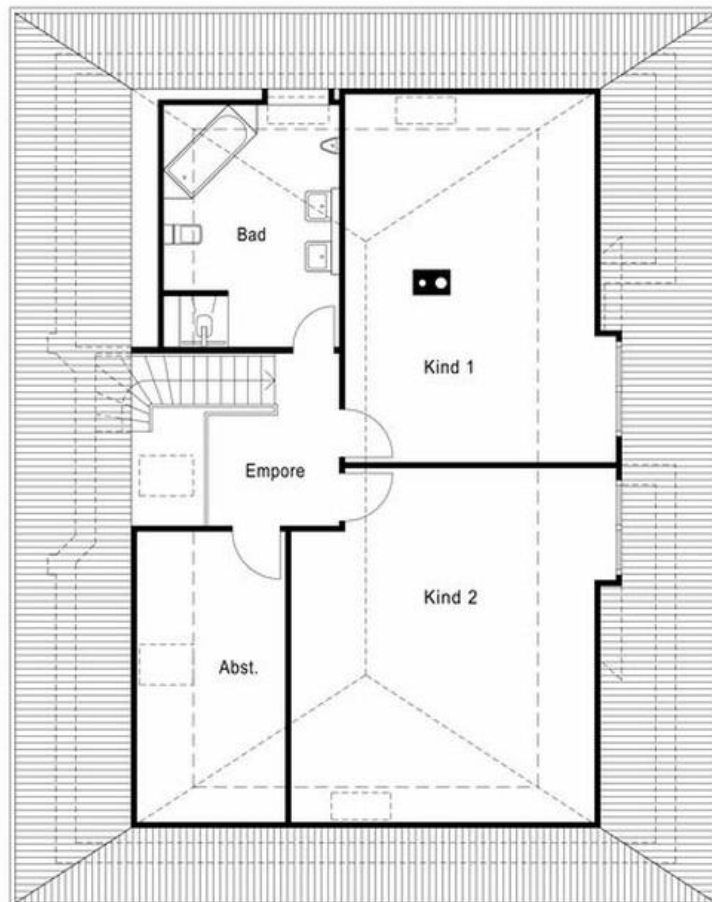
Sauna im Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller